

## Gereguleerde informatie

### Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2019

Antwerpen, België – 24 februari 2020 18:00 CET – Accentis nv ('Accentis'), de vastgoedholding met hoofdzetel in Antwerpen die zich specialiseert in semi-industrieel vastgoed, publiceert vandaag zijn resultaten over het boekjaar 2019.

#### Geconsolideerde kerncijfers

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018
Huuropbrengsten	12.318	13.063
Opbrengsten uit doorberekende kosten	7.396	6.911
EBITDA (1)	9.021	10.038
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	3.350	-915
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>12.382</b>	<b>9.094</b>
Financieel resultaat	-2.157	-2.499
<b>Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>10.225</b>	<b>6.595</b>
<b>Aangepast resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten (2)</b>	<b>10.225</b>	<b>6.595</b>
Belastingen	-2.348	690
<b>Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>7.877</b>	<b>7.285</b>
<b>Nettoresultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>-24</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>7.877</b>	<b>7.261</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	7.877	7.261
Belang van derden	-	-
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0062 EUR	0,0057 EUR
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	-	0,0000 EUR

[1] EBITDA: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen en de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

[2] Aangepast resultaat voor belastingen: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor alle eenmalige (uitzonderlijke) elementen.

## ***Voorwoord***

Het boekjaar 2019 voldeed wederom aan de gestelde verwachtingen.

De vastgoedbeleggingen stegen met nagenoeg 8% tot ca. 134 mio EUR. Het eigen vermogen van de groep groeide met ca. 13% tot 68,69 mio EUR.

Zoals aangekondigd lag de focus voor 2019 voornamelijk op Slowakije. In september 2019 werd een nieuwe fabriekshal met een verhuurbare oppervlakte van 10.665 m<sup>2</sup> opgeleverd naar tevredenheid van de opdrachtgever en gebruiker, Yanfeng. Vanaf 2020 verschijnen de huurinkomsten in kwestie in de resultaten.

In oktober 2019 werd gestart met de constructie van een extra fabriekshal op maat (ca. 11.500 m<sup>2</sup>) die in juli van dit jaar zal worden opgeleverd, waardoor de site Campus Námestovo een totaal verhuurbare oppervlakte van ca. 129.000 m<sup>2</sup> zal krijgen, met een bezettingsgraad van 100%.

De afgelopen vijf jaar werd de Campus-site uitgebreid met ca. 52.000 m<sup>2</sup> en voorzien van nieuwe circulatiewegen en groenzones. Deze nieuwe ontwikkelingen worden gefinancierd met kortlopende en marktconforme kredieten – de dure onroerende leasings zijn verleden tijd. Bovendien compenseren deze nieuwbouwprojecten de verkoop van kleinere, oudere en minder strategische sites, zoals die in Brugge en Evergem. Deze sites werden in 2019 verkocht met inbegrip van de lopende financieringsverplichtingen.

Wat het nieuwbouwproject in Lier betreft: omdat de verkoopmarkt voor dit type vastgoed interessanter is dan de verhuurmarkt, werd in juli 2019 ongeveer 65% verkocht aan twee eindgebruikers. Het overige deel wordt momenteel verhuurd met koopoptie.

Tot slot: aandacht voor rentabiliteit d.m.v. kostenbeheersing, directe communicatie en een constructieve relatie met gebruikers zijn constanten in het beheer en beleid van Accentis.

## ***Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2019 en na balansdatum 31 december 2019***

### **Belgische sites**

#### **Lier**

Het nieuwbouwproject - een bedrijfshal van 750 m<sup>2</sup> en ca. 1.500 m<sup>2</sup> polyvalente ruimtes met onder meer kantoren - werd opgeleverd in maart 2019. Een derde van de site is verhuurd met koopoptie. Voor de bedrijfshal werd op 8 juli 2019 de verkoopakte ondertekend met de firma Kyara. Voor de polyvalente ruimte op de eerste verdieping werd op 30 juli 2019 de verkoopakte ondertekend met boekhoudkantoor Mariën.

#### **Leper**

De gelijkvloerse verdieping van de site is verbouwd en opgesplitst in verschillende logistieke KMO-units die aangeboden worden aan de markt. Van de zeven gecreëerde units werden er reeds vijf in gebruik genomen. Met betrekking tot de vacante kantooruimte op de eerste verdieping lopen momenteel gesprekken met een kandidaat-huurder die interesse heeft in ongeveer een derde van de beschikbare oppervlakte.

#### **Overpelt**

De volledige site (exclusief kantoorgebouw) is in gebruik genomen. Met de firma Shark werd in september 2019 een nieuwe overeenkomst gesloten voor de huur van 7.265 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. De andere gebruiker, Paco Meubelen, huurt 4.132 m<sup>2</sup>.

#### **Hamont-Achel**

Deze site is verhuurd aan Punch Metals. De huurovereenkomst bevat een koopoptie tot einde 2021. Momenteel worden de nodige vernieuwings- en renovatiewerkzaamheden uitgevoerd, volgens overeenkomst en in onderling overleg.

### **Nederlandse site Eede**

Deze kleinere site is vrijgekomen eind december 2019. Voorlopig is er voor deze site in zijn huidige vorm geen belangstelling, zo leert een marktbevraging. We bekijken momenteel welke bestemmingswijzigingen mogelijk zijn zodat we een ruimere markt kunnen bereiken.

### **Duitse site Schiltach**

De huurovereenkomst van deze site loopt af in maart 2021, maar kan worden verlengd mits een en ander vooraf wordt bevestigd door de huurder, BBS. Hierover werden gesprekken opgestart. Het renovatieproject voor de vernieuwing van de daken is lopende.

### **Slowaakse sites**

#### Campus-Páleničky Námestovo

In opdracht van Yanfeng werd begin 2019 gestart met de inplanting van 10.665 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte. Dit nieuwbouwproject werd opgeleverd in september 2019 en gefinancierd met een nieuwe bancaire financiering ten bedrage van 6,00 mio EUR.

In oktober 2019 werd gestart worden met een tweede inplanting van ca. 11.500 m<sup>2</sup>. Dit nieuwbouwproject wordt gerealiseerd op maat van de nieuwe gebruiker en moet operationeel zijn in juli van dit jaar. Ook voor de realisatie van dit project werd een nieuwe bancaire financiering verkregen ten bedrage van 6,00 mio EUR.

#### Pan

De ruimte die werd gebruikt door TFC Cable sro (ca. 2.300 m<sup>2</sup>) en die was vrijgekomen omdat TFC Cable op 1 januari 2019 een nieuwe unit van 5.200 m<sup>2</sup> op de Campus-site heeft betrokken, is intussen volledig in gebruik genomen door de groep Wamp, een bestaande huurder. Daardoor blijft de bezettingsgraad van deze site ca. 97%.

#### Páleničky

Aanpalend aan het Páleničky-terrein ligt een perceel van 21.574 m<sup>2</sup> dat eigendom is van 46 verschillende eigenaars. Tot dusver heeft Accentis Development stapsgewijs ca. 2.650 m<sup>2</sup> verworven. Het is de bedoeling om het volledige perceel te kopen en te gebruiken als uitbreidingszone voor de Campus-site.

### **Verkochte sites**

#### Evergem

In mei 2019 werd de volledige site in Evergem (België) verkocht aan de firma Tuinadvies bvba, inclusief de lopende onroerende leasing.

#### Brugge

In juni 2019 werd de verkoop van de volledige site in Brugge (België) aan de Global Estate Groep afgerond. De koper heeft ook de lopende onroerende leasing overgenomen.

### **Franse vennootschappen**

In december 2018 werden de vier inactieve Franse vennootschappen in vereffening gesteld. In januari 2019 werden de vereffeningen gesloten.

### **Wijzigingen in de raad van bestuur en het management**

Er deden zich gedurende 2019 geen wijzigingen voor in de samenstelling van de raad van bestuur en het management.

## Bespreking van de resultaten

### Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten

<i>In k EUR</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Geconsolideerde totale opbrengsten</b>	<b>19.809</b>	<b>20.004</b>
Huuropbrengsten	12.318	13.063
Opbrengsten uit doorberekende kosten	7.396	6.911
Overige opbrengsten	30	28
Meerwaarde op verkoop vaste activa	65	2

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. Voor 2019 zijn ze lichtjes gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, voornamelijk wegens de beëindigde contracten met Ahlers (Evergem, België) en Eandis (Ieper, België).

<i>In k EUR</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Huuropbrengsten</b>	<b>12.318</b>	<b>13.063</b>
- België	6.019	6.958
- Slowakije	5.338	5.168
- Duitsland	892	870
- Nederland	69	67

In 2019 lag het verbruik van nutsvoorzieningen en het aantal onderhoudsinterventies in Slowakije hoger dan in 2018, waardoor de opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) voor 2019 gestegen zijn ten opzichte van 2018.

Noch de overige opbrengsten van boekjaar 2019, noch deze van het boekjaar 2018 omvatten eenmalige elementen.

De rubriek meerwaarde op de verkoop van vaste activa omvat de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de volledige site Evergem (61k EUR) en het saldo van de sluiting van de vereffening van de Franse vennootschappen (4k EUR).

### Overzicht bezetting eind december 2019

Eind 2019 bedroeg de bezettingsgraad 98,11%, berekend op basis van de totale oppervlakte, ten opzichte van 97,77% eind juni 2019. Eind 2018 was de bezettingsgraad 99,16%.

	<b>Totale oppervlakte</b>	<b>Leegstand</b>	<b>Totale oppervlakte</b>	<b>Leegstand</b>
	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2018</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Oppervlakte in				
- België	73.217	3.835	93.982	1.596
- Slowakije	131.815	493	120.673	420
- Duitsland	23.096	-	23.096	-
- Nederland	957	-	957	-
<b>Oppervlakte</b>	<b>229.085</b>	<b>4.328</b>	<b>238.708</b>	<b>2.016</b>

### Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2019 (impact op jaarbasis)

*In k EUR*

Daling door desinvesteringen	-204
Stijging door investeringen	+290
Stijging/Daling investeringstoelages	-95
Stijging/Daling huurkortingen	-14
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+640
Daling door aflopende huurcontracten	-1.265

Het bedrag van de daling door desinvesteringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de verkochte Belgische sites in Evergem en Brugge op datum van verkoop. Het bedrag van de stijging door investeringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van de opgeleverde nieuwbouwsites in Lier (België) en Námestovo (Slowakije).

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is toe te schrijven aan contracten in België (292k EUR) en Slowakije (57k EUR). De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (44k EUR) en Slowakije (-5k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 252k EUR. De beëindigde huurcontracten hebben betrekking op panden in België (-1.162k EUR) en Slowakije (-103k EUR).

### EBITDA

<i>In k EUR</i>	2019	2018
<b>EBITDA</b>	<b>9.021</b>	<b>10.038</b>
Eenmalige elementen	-	-
<b>Aangepaste EBITDA (1)</b>	<b>9.021</b>	<b>10.038</b>

[1] Aangepaste EBITDA: EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kaselementen.

De kosten verbonden aan vastgoed (exploitatiekosten voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen, die niet doorberekend kunnen worden aan derden) zijn ten opzichte van 2018 gestegen met 274k EUR, voornamelijk als gevolg van de dakrenovatiewerkzaamheden in Schiltach (Duitsland) en de vernieuwingswerkzaamheden in Hamont-Achel (België). De recurrente overige operationele kosten over 2019 zijn lichtjes gestegen (+54k EUR) ten opzichte van vorig boekjaar, als gevolg van hogere erelonen en vergoedingen aan derden.

Er zijn geen eenmalige elementen EBITDA over 2019, noch over 2018.

De rubriek minderwaarde op de verkoop van vaste activa omvat de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de volledige site Brugge (10k EUR).

### Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	2019	2018
<b>EBITDA</b>	<b>9.021</b>	<b>10.038</b>
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	3.350	-915
Andere	-11	-29
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>12.382</b>	<b>9.094</b>
Eenmalige elementen EBITDA	-	-
Eenmalige elementen EBIT	-	-
<b>Aangepaste EBIT (1)</b>	<b>12.382</b>	<b>9.094</b>

[1] Aangepaste EBIT: EBIT gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kas- en niet-kaselementen.

Er zijn geen eenmalige elementen EBIT over 2019, noch over 2018.

### Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -2,16 mio EUR (2018: -2,50 mio EUR) en is vrijwel integraal toe te schrijven aan de interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden.

### Resultaat voor belastingen

De winst voor belastingen over 2019 bedraagt 10,22 mio EUR (2018: 6,60 mio EUR). Het aangepast resultaat voor belastingen over 2019 bedraagt eveneens 10,22 mio EUR (2018: 6,60 mio EUR).

### Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2019 bedragen -2,35 mio EUR en bestaan uit verschuldigde belastingen over boekjaar 2019 (-0,24 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de toename in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (-2,11 mio EUR).

### Geconsolideerd totaalresultaat

Het totaalresultaat van de groep over 2019 is een winst van 7,88 mio EUR (2018: 7,26 mio EUR).

### Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en geconsolideerde kasstromen – verkort

#### Verkort overzicht van de financiële positie

<i>in k EUR</i>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>Δ</b>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	134.363	123.400	10.963
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	-	6.570	-6.570
Totaal vastgoedbeleggingen	134.363	129.970	4.393
Overige vaste activa	20	27	-7
Actieve belastinglatenties en langetermijnvoordelingen	29	104	-75
Vlottende activa	3.494	2.406	1.088
Geldmiddelen en kasequivalenten	2.552	4.120	-1.568
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	-	73	-73
<b>Totaal activa</b>	<b>140.458</b>	<b>136.700</b>	<b>3.758</b>
Eigen vermogen	68.688	60.811	7.877
Financiële schulden	42.699	48.391	-5.692
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	29.071	27.464	1.607
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	-	34	-34
<b>Totaal passiva</b>	<b>140.458</b>	<b>136.700</b>	<b>3.758</b>

#### Verkorte kasstromen – Voortgezette bedrijfsactiviteiten

<i>in k EUR</i>	<b>Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019</b>	<b>Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018</b>
<i>Kasstroom – resultaten</i>	8.847	9.981
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-1.560	1.113
Kasstroom – operationele activiteiten	7.287	11.094
Kasstroom – investeringsactiviteiten	-979	-4.241
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-7.876	-5.416
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-1.586</b>	<b>1.437</b>

## ***Vooruitzichten***

Accentis verwacht voor 2020 een totaal aan brutohuurinkomsten van 13,44 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 12 februari 2020.

## ***Dividendvoorstel***

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2019 geen dividend uit te keren.

## ***Verklaring van de commissaris***

“De commissaris van Accentis NV, Mazars Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA, vertegenwoordigd door Martine Vermeersch, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de geconsolideerde cijfers van de groep over 2019, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.”

## ***Financiële kalender***

Jaarverslag 2019 online	20 april 2020
Jaarlijkse algemene vergadering 2020	26 mei 2020
Publicatie van de halfjaarresultaten 2020	31 augustus 2020
Publicatie van de jaarresultaten 2020	22 februari 2021

## ***Bijlagen***

1. Geconsolideerd totaalresultaat
2. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
3. Geconsolideerde kasstromen
4. Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen
5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten
6. Verklaring met betrekking tot de informatie in dit verslag

## **Over Accentis**

Accentis is een vastgoedmaatschappij die zich specialiseert in industrieel en semi-industrieel vastgoed, voornamelijk in België, Slowakije en Duitsland. De groep streeft een langetermijnstrategie na die erop gericht is de waarde van de vastgoedportefeuille te maximaliseren, enerzijds door het optimaliseren van de recurrente huurinkomsten en anderzijds door een actief portefeuillebeheer. Het aandeel Accentis is genoteerd aan Euronext (ACCB).

Alle persmededelingen en andere informatie zijn beschikbaar op [www.accentis.com](http://www.accentis.com) en [www.euronext.com](http://www.euronext.com).

## **Voor meer informatie**

Bruno Holthof, CEO en Evelien Devlieger, CFO – Accentis nv – Noorderlaan 139 – 2030 Antwerpen – België – Tel.: +32 (3) 234 94 13.

## **Voorbehoud toekomstgerichte verklaringen**

Bepaalde verklaringen in deze aankondiging zijn toekomstgerichte verklaringen ('forward-looking statements'). Elke toekomstgerichte verklaring geldt slechts op de datum van deze aankondiging. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op huidige verwachtingen en overtuigingen en houden, uit de aard der zaak, een aantal bekende en onbekende risico's en onzekerheden in waardoor de werkelijke resultaten en prestaties aanzienlijk kunnen afwijken van verwachte toekomstige resultaten of prestaties verwoord of geïmpliceerd in de toekomstgerichte verklaringen. De informatie en standpunten vervat in deze aankondiging kunnen zonder voorafgaande kennisgeving veranderen, en Accentis nv heeft niet de bedoeling, noch de verplichting, om de toekomstgerichte verklaringen in dit bericht te actualiseren, behoudens voor zover het daartoe verplicht is door enige toepasselijke wetgeving of door de regelgeving van enige beurs waarop zijn aandelen mogelijk verhandeld worden.



**1. Geconsolideerd totaalresultaat**

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2019</b>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2018</b>
	Geauditeerd	Geauditeerd
<b>VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
Huuropbrengsten	12.318	13.063
Opbrengsten uit doorberekende kosten	7.396	6.911
Overige opbrengsten	30	28
Meerwaarde op verkoop vaste activa	65	2
<b>Totaal operationele opbrengsten</b>	<b>19.809</b>	<b>20.004</b>
Doorberekende kosten [1]	-7.396	-6.911
Kosten verbonden aan vastgoed [2]	-2.526	-2.252
Overige operationele kosten	-856	-802
Minwaarde op verkoop vaste activa	-10	-
<b>Totaal operationele kaskosten</b>	<b>-10.788</b>	<b>-9.965</b>
<b>EBITDA [3]</b>	<b>9.021</b>	<b>10.038</b>
Afschrijvingen	-9	-7
Voorzieningen	20	38
Waardeverminderingen	-	-60
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	3.350	-915
<b>Totaal operationele niet-kaskosten</b>	<b>3.361</b>	<b>-944</b>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>12.382</b>	<b>9.094</b>
Financieringsopbrengsten	25	4
Financieringskosten	-2.173	-2.498
Overig financieel resultaat	-9	-5
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-2.157</b>	<b>-2.499</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>10.225</b>	<b>6.595</b>
Belastingen	-2.348	690
<b>Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>7.877</b>	<b>7.285</b>
<b>BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
Resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	-24
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>7.877</b>	<b>7.261</b>
Toerekenbaar aan eigenaars van de moedermaatschappij	7.877	7.261
Belangen van derden	-	-
Niet-gerealiseerde resultaten	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>7.877</b>	<b>7.261</b>
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	7.877	7.261
Belangen van derden	-	-
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0062 EUR	0,0057 EUR
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten per gewogen gemiddeld aandeel - gewoon en verwaterd	-	0,0000 EUR



[1] Doorberekende kosten zijn die exploitatiekosten (inclusief reparatie en onderhoud) voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen, die contractueel ten laste vallen van de huurder en die tijdens de periode aan de huurder werden doorberekend.

[2] Kosten verbonden aan vastgoed zijn die exploitatiekosten (inclusief reparatie en onderhoud) voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen, die niet doorberekend kunnen worden aan derden, zoals kosten inbegrepen in terbeschikkingstellingsvergoedingen, kosten veroorzaakt door leegstand en/of kosten ten laste van de eigenaar.

[3] EBITDA: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen en de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

**2. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie**

<i>In k EUR</i>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
	<b>Geauditeerd</b>	<b>Geauditeerd</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>134.412</b>	<b>123.531</b>
Immateriële vaste activa	-	-
Vastgoedbeleggingen	134.363	123.400
Materiële vaste activa	20	27
Actieve belastinglatenties	29	104
<b>Vlottende activa</b>	<b>6.046</b>	<b>6.526</b>
Handelsvorderingen	2.233	1.446
Overige vorderingen	1.261	960
Geldmiddelen en kasequivalenten	2.552	4.120
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>-</b>	<b>6.570</b>
<b>Activa verbonden aan beëindigde activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>73</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>140.458</b>	<b>136.700</b>
<b>Eigen vermogen van de groep</b>	<b>68.688</b>	<b>60.811</b>
Geplaatst kapitaal	24.345	24.345
Geconsolideerde reserves	36.466	29.205
Resultaat van het boekjaar	7.877	7.261
<b>Schulden op lange termijn</b>	<b>63.599</b>	<b>61.579</b>
Voorzieningen	22	42
Passieve belastinglatenties	16.175	14.139
Financiële schulden	36.672	36.674
Overige schulden	10.730	10.724
<b>Schulden op korte termijn</b>	<b>8.171</b>	<b>8.202</b>
Financiële schulden	6.027	5.643
Handelsschulden	1.212	1.486
Belastingenschulden	206	342
Overige schulden	726	731
<b>Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop</b>	<b>-</b>	<b>6.074</b>
<b>Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>34</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>140.458</b>	<b>136.700</b>

### 3. Geconsolideerde kasstromen

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2019</b>  Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december <b>2018</b>  Geauditeerd
<b>VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
<i>Resultaat voor belastingen</i>	10.225	6.595
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	2.183	2.494
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-11	29
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	-3.350	915
Meer-/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	-51	-
Meer-/minderwaarde op realisatie materiële vaste activa	-	-2
Meer-/minderwaarde op realisatie financiële vaste activa	-4	-
Betaalde belastingen	-145	-50
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal</b>	<b>8.847</b>	<b>9.981</b>
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	-844	678
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	-332	195
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	-384	240
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7.287</b>	<b>11.094</b>
Desinvesteringen van vastgoedbeleggingen	8.282	-
Investeringsactiviteiten in vastgoedbeleggingen	-9.327	-4.215
Desinvesteringen in materiële vaste activa	-	3
Investeringsactiviteiten in materiële vaste activa	-	-29
Cash in de gedesinvesteerde participaties	66	-
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-979</b>	<b>-4.241</b>
Opgenomen leningen	8.000	2.363
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-13.693	-5.285
Terugbetaling leningen - overige	-	-
Betaalde interesten en kosten van schulden	-2.183	-2.498
Ontvangen interesten	-	4
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-7.876</b>	<b>-5.416</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-1.568</b>	<b>1.437</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten</b>		
Bij het begin van de periode	4.120	2.683
Op het einde van de periode	2.552	4.120
<b>Nettokasstroom uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-1.568</b>	<b>1.437</b>
<b>BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
<i>Resultaat voor belastingen</i>	-	-24
<b>Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal</b>	<b>-</b>	<b>-24</b>
Wijzigingen in het werkkapitaal	421	20
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>421</b>	<b>-4</b>
<b>Uitkering liquidatieboni</b>	<b>-487</b>	<b>-</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>-66</b>	<b>-4</b>
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten</b>		
Bij het begin van de periode	66	70
Op het einde van de periode	-	66
<b>Nettokasstroom uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>-4</b>

**4. Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen**

<i>In k EUR</i>	Geplaatst kapitaal	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Totaal eigen vermogen
<b>Op 1 januari 2018</b>	<b>24.345</b>	<b>29.205</b>	-	<b>53.550</b>	-	<b>53.550</b>
Resultaat van het boekjaar 2018	-	-	7.261	7.261	-	7.261
<b>Op 31 december 2018</b>	<b>24.345</b>	<b>29.205</b>	<b>7.261</b>	<b>60.811</b>	-	<b>60.811</b>
Transfer	-	7.261	-7.261	-	-	-
Resultaat van de periode 1H 2019	-	-	4.769	4.769	-	4.769
<b>Op 30 juni 2019</b>	<b>24.345</b>	<b>36.466</b>	<b>4.769</b>	<b>65.580</b>	-	<b>65.580</b>
Resultaat van de periode 2H 2019	-	-	3.108	3.108	-	3.108
<b>Op 31 december 2019</b>	<b>24.345</b>	<b>36.466</b>	<b>7.877</b>	<b>68.688</b>	-	<b>68.688</b>

## 5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten 2019

### 5.1 Grondslagen van de financiële verslaggeving

Het beknopt financieel verslag werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door en van kracht binnen de Europese Unie.

De financiële staten werden door de leden van de raad van bestuur finaal goedgekeurd op 24 februari 2020.

### 5.2 Waarderingsregels

Bij het opstellen van de financiële verslaggeving werden dezelfde IFRS-grondslagen voor opname en waardering toegepast als voor de geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2018.

### 5.3 Segmentinformatie

De Accentis-groep beheert zijn vastgoed op basis van een cashflowmodel, waarin per gebouw of vastgoedproject een aantal financiële en niet-financiële parameters worden gehanteerd. Die parameters worden per gebouw of vastgoedproject opgeslagen. Uit de beschikbare gegevens kunnen de huidige en geschatte huurinkomsten op jaarbasis worden afgeleid, maar geen volledige operationele resultaten. Op basis van deze parameters en uit de bestaande informatiesystemen kan evenmin discrete financiële informatie per gebouw of per vastgoedproject worden afgeleid. De 'chief operating decision maker' bepaalt daarom slechts één segment.

### 5.4 Vastgoedbeleggingen

Land	Fair Value 2019	Fair Value 2018	Brutovariatie 2019	Verkoopprijs	+ waarde	- waarde	Variatie desinvesteringen	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoed-beleggingen
<i>In k EUR</i>									
België	48.460	57.100	-8.640	8.282	61	-10	-8.231	-	48.460
Slowakije	77.413	64.100	13.313	-	-	-	-	-	77.413
Duitsland	7.940	8.020	-80	-	-	-	-	-	7.940
Nederland	550	750	-200	-	-	-	-	-	550
<b>Totaal</b>	<b>134.363</b>	<b>129.970</b>	<b>4.393</b>	<b>8.282</b>	<b>61</b>	<b>-10</b>	<b>-8.231</b>	<b>-</b>	<b>134.363</b>

De waardering van de vastgoedportefeuille gebeurt aan reële waarde zoals bepaald door IFRS 13, gebaseerd op vergelijkingen en kapitalisatie van de huurwaarde. Een waardering is immers een momentopname die de 'actuele waarde' dient te reflecteren en waarvoor steeds een periodieke toetsing wordt uitgevoerd. De waardering van de panden werd uitgevoerd door Group Hugo Ceusters-SCMS, onafhankelijk en extern schatter. De Slowaakse panden werden gewaardeerd door Jones Lang LaSalle.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verklaard door (1) de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, waardoor een gewijzigde verhouding ontstaat tussen het rendement op de actuele huurinkomsten en het rendement op de markthuurlaarde (+3,21 mio EUR), (2) de waardering van de nieuwbouw en vaste activa in aanbouw (+9,41 mio EUR) en (3) de uitgevoerde investeringen (-9,27 mio EUR).

Voor de volgende sites heeft de expert waardeaanpassingen van meer dan 2% doorgevoerd:

- Ieper: om rekening te houden met de actuele leegstand op de verdieping en de omvorming van de gelijkvloerse verdieping naar logistieke KMO-units;
- Eede: om rekening te houden met de einddatum van de huurovereenkomst en de beperkte invulmogelijkheid als kantoorpand;
- Overpelt: om rekening te houden met de actuele lage bezettingsgraad van het kantoorgebouw en de centralisatie naar twee huurders in het industrieel gedeelte;
- Campus: om rekening te houden met de contractueel verhoogde huurinkomsten en de langere looptijden van de huurovereenkomsten.

### 5.5 Wijzigingen in de groep

Het financieel vast actief in Frankrijk (vier inactieve Franse vennootschappen) werd geliquideerd.

### 5.6 Kapitaal

Het kapitaal is in 2019 niet gewijzigd.

### 5.7 Voorzieningen

De voorzieningen wijzigen hoofdzakelijk als gevolg van de terugname van de provisies aangelegd voor brugpensioenen en de sanering inzake Brugse Metaalwerken nv.

### 5.8 Financiële en overige schulden

Eind 2019 bedraagt de bruto bancaire schuldpositie 42,70 mio EUR, tegenover 48,39 mio EUR eind 2018. De daling van de financiële schulden stemt overeen met het verschil tussen het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken aflossingsschema's, de vervroegde aflossing aan KBC Duitsland en het bedrag van de nieuwe bancaire financiering opgenomen in Slowakije (8,00 mio EUR).

De overige schulden betreffen voornamelijk de langlopende lening met Iep Invest die sinds 1 april 2014 vergoed wordt aan Euribor 3m + 2%, jaarlijks betaalbaar en die in de loop van 2019 evolueerde als volgt:

<i>In k EUR</i>	<b>Iep Invest</b>	<b>Totaal</b>
<b>Op 31 december 2018</b>	<b>-10.664</b>	<b>-10.664</b>
Terugbetaalde schuld	-	-
Toegestane leningen	-	-
Ontvangen leningen	-	-
Interesten lopend boekjaar	-	-
<b>Op 31 december 2019</b>	<b>-10.664</b>	<b>-10.664</b>

### 5.9 Dividenden

Er werden, conform de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering, geen dividenden uitbetaald.

### 5.10 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden die leiden tot aanpassing van de jaarrekening tussen balansdatum en de datum waarop het verslag over de geconsolideerde staten is goedgekeurd voor publicatie.

## ***6. Verklaring met betrekking tot de informatie gegeven in dit verslag***

De ondergetekenden verklaren dat, voor zover hen bekend,

- de financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Accentis nv en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het verslag over de jaarresultaten een getrouw overzicht geeft van de informatie die daarin moet worden opgenomen.

Bruno Holthof, CEO – Evelien Devlieger, CFO